



Τριπλή «βόμβα» στις αποδόσεις των ακινήτων –ειδικά των «φιλέτων», που συγκεντρώνουν και το όποιο αγοραστικό ενδιαφέρον από Ελλάδα και εξωτερικό, μετά το γκρέμισμα των τιμών τα τελευταία χρόνια– έβαλε η κυβέρνηση. Η αύξηση και του φόρου στα ενοίκια –ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης είναι ιδιώτης ή επιχείρηση– και της εισφοράς αλληλεγγύης, αλλά και του ΕΝΦΙΑ (κυρίως μέσω του συμπληρωματικού φόρου) ανεβάζει τον πραγματικό φορολογικό συντελεστή, ακόμη και πάνω από το 60%, τινάζοντας στον αέρα τα όποια επενδυτικά σχέδια μπορεί να ήταν στα σκαριά.

Οσοι αναλυτές εκτιμούσαν ότι από το 2017 θα μπορούσε υπό προϋποθέσεις να ανακοπεί η πτωτική πορεία στις τιμές των ακινήτων, μάλλον θα πρέπει να αναθεωρήσουν τις απόψεις τους, καθώς η νέα φορολογική πολιτική προκαλεί πιέσεις σε όλο το φάσμα της αγοράς: από τα ακίνητα των ιδιωτών μέχρι τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των επιχειρήσεων ακόμη και των εταιρειών που επενδύουν στο real estate.

Η εισπρακτική λογική κυριάρχησε και στη φορολογία ακινήτων, καθώς περίπου 500.000 ιδιοκτήτες, σε σύνολο έξι εκατομμυρίων, καλούνται να σηκώσουν πρόσθετα βάρη της τάξεως των 300 εκατομμυρίων ευρώ.

Αν προστεθούν και τα περίπου 200 εκατομμύρια ευρώ που εκτιμάται ότι θα αποφέρουν οι νέοι συντελεστές φορολόγησης των ενοικίων, τότε ο «λογαριασμός» της κτηματαγοράς εκτοξεύεται στο μισό δισεκατομμύριο ευρώ.

Πώς θα αποτυπωθούν αυτά τα νούμερα στην πράξη; Ένα σπίτι 150 τετραγωνικών μέτρων στη Νέα Ερυθραία, αποδίδει 1.000 ευρώ τον μήνα ενοίκιο. Μέχρι τώρα, ο ιδιοκτήτης πλήρωνε 1.320 ευρώ φόρο εισοδήματος, 580 ευρώ εισφορά αλληλεγγύης, 1.425 ευρώ ΕΝΦΙΑ και 420 ευρώ συμπληρωματικό φόρο ακινήτων: σύνολο 3.745 ευρώ ή περίπου το 31% του

Σκοτώ νοντας τα ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 14 Ιούνιος 2016 05:20 -

συνολικού εισοδήματος. Μέσα σε μια χρονιά, ο φορολογικός συντελεστής, θα εκτοξευθεί στο 45% καθώς:

1. Ο φόρος εισοδήματος θα αυξηθεί από τα 1.320 στα 1.800 ευρώ (λόγω αναπροσαρμογής του συντελεστή από το 11% στο 15%).

2. Η εισφορά αλληλεγγύης θα αυξηθεί από τα 580 στα 1.400 ευρώ.

3. Ο ΕΝΦΙΑ θα μειωθεί από τα 1.425 στα 1.380 ευρώ (λόγω μείωσης της τιμής ζώνης).

4. Ο συμπληρωματικός φόρος για ένα ακίνητο που στα χαρτιά φτάνει να αξίζει 517.000 ευρώ μετά τη μείωση, θα εκτοξευθεί στα 800 ευρώ από τα 420 ευρώ που ήταν μέχρι τώρα.

Θα υπάρξουν περιπτώσεις όπου ο φόρος θα αντιστοιχεί σε πάνω από 60% του ετήσιου ενοικίου που θα εισπράττει ο ιδιοκτήτης. Και αυτό διότι ο νέος συντελεστής φορολόγησης των ενοικίων φτάνει στο 45%, η εισφορά αλληλεγγύης στο 10%, ενώ σε μεγάλες περιουσίες, ο συμπληρωματικός φόρος φτάνει και στο 1,15% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, όταν η μέση μισθωτική απόδοση δεν ξεπερνά το 4-5% της πραγματικής αξίας του ακινήτου.

Το τελικό συμπέρασμα; Το ακίνητο στην Ελλάδα έχει καταστεί παντελώς ασύμφορο και οι ιδιοκτήτες του έχουν μπει για τα καλά στο στόχαστρο της φορολογικής πολιτικής της κυβέρνησης.